



gemeente  
**Hardinxveld-Giessendam**

## **Algemene Voorwaarden Woningbouw Hardinxveld-Giessendam**

### **Hoofdstuk 1 Definities**

#### **Artikel 1: definities**

- Het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardinxveld-Giessendam
- De gemeente: de gemeente Hardinxveld-Giessendam
- De koper: de verkrijger van het registrgoed
- De koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de wederpartij zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen en waarop deze Algemene voorwaarden van toepassing zijn.
- Het verkochte: het/de door de gemeente aan de koper verkochte perce(e)l(en)
- De verkoper: de gemeente
- Opstallen: de ter eniger tijd boven, op of in het verkochte aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.
- Notariële akte: notariële akte van levering
- Ingebruikneming: het moment waarop de koper met toestemming van de gemeente voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan uitgevoerd worden zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

### **Hoofdstuk 2 Levering**

#### **Artikel 2: notariële overdracht**

1. De notariële akte zal ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris of diens plaatsvervanger worden gepasseerd uiterlijk binnen drie maanden nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.
2. Het college is bevoegd de termijn genoemd in lid 1 wijzigen.

#### **Artikel 3: afzien van koop**

Indien koper, nadat de koopovereenkomst door hem is ondertekend, ter kennis brengt van het college, dat hij het perceel bouwgrond niet wenst te kopen en niet wenst mee te werken aan de feitelijke en/of juridische levering, is hij aan de verkoper een bedrag verschuldigd gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom inclusief de verschuldigde belastingen, te betalen binnen een maand na dagtekening van bedoelde kennisgeving.

#### **Artikel 4: betaling koopprijs**

1. De koopsom en de omzetbelasting (BTW) zijn door koper verschuldigd drie maanden nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Bij betaling na dit tijdstip is tot de datum waarop de betaling plaatsvindt, een rentevergoeding verschuldigd waarvan het percentage 1,5% hoger ligt dan het percentage (jaarrente) dat de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op het bovengenoemde tijdstip hanteert voor langlopende geldleningen met een

looptijd van vijftientig jaar, koers 100% en dat zonodig naar boven wordt afgerond op  $\frac{1}{4}$  of een veelvoud daarvan. Bij vervroegde ingebruikneming van het registergoed, hetgeen niet mag plaatshebben vóór de datum van het collegebesluit tot grondverkoop, is de rentevergoeding verschuldigd met ingang van de dag van de ingebruikneming. Over de rentevergoeding is omzetbelasting (BTW) verschuldigd. De koper zal zich voor wat betreft de betaling van de koopsom, omzetbelasting en/of rente tegenover verkoper nimmer op enige schuldvergelijking kunnen beroepen.

2. Indien de notariële akte op een later tijdstip dan de in artikel 2 aangegeven termijn is gepasseerd en betaling van de koopprijs inclusief de verschuldigde omzetbelasting heeft plaatsgevonden niet uiterlijk op het in artikel 2 vermelde tijdstip, is de koper met ingang van de eerste dag volgend na de termijn vermeld in artikel 2 tot de datum van betaling een rentevergoeding verschuldigd waarvan het percentage 1,5% hoger ligt dan het percentage (jaarrente) dat de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te 's-Gravenhage op het bovengenoemde tijdstip hanteert voor langlopende geldleningen met een looptijd van vijftientig jaar, koers 100% en dat zonodig naar boven wordt afgerond op  $\frac{1}{4}$  of een veelvoud daarvan.
3. De volgens dit artikel verschuldigde rentevergoeding dient maandelijks achteraf aan de gemeente betaald te worden. Door de gemeente zal hiervoor telkens een nota aan de koper worden toegezonden.
4. De betaling van de koopsom cum annexis vindt plaats via het kantoor van de notaris.
5. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
6. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

#### **Artikel 5: kosten en belastingen**

1. Alle kosten met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting en notariële kosten zijn voor rekening van de koper.
2. De verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is niet in de koopovereenkomst genoemde koopsom inbegrepen.
3. Alle lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper dan wel zijn rechtsopvolger, ongeacht te wiens naam de aanslag wordt opgelegd.

#### **Artikel 6: feitelijke levering**

1. De feitelijke levering van het verkochte registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het registergoed zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 8.
2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 5 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

3. De feitelijke levering van het registergoed zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.
4. Koper heeft het recht het registergoed vóór de feitelijke levering te inspecteren.
5. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken ten behoeve van de bouw van een zoals in de koopovereenkomst overeengekomen bebouwing. Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed deelt verkoper mede dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan, behoudens registratie in het WKPB register.

#### **Artikel 7: juridisch levering, ontbindende voorwaarde**

1. De verkoper heeft koper nog geen informatie verstrekt over de aan hem bekende rechten en plichten, rusten op het registergoed, uit hoofde van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige beperkingen kenbaar uit de openbare registers en blijvende c.q. voortvloeiende uit de laatste akte c.q. akten van levering van onderhavige zaak en andere akten waarbij vorenomschreven rechten worden gevestigd.
2. De koper aanvaardt uitdrukkelijk alleen die lasten en beperkingen die voor haar kenbaar zijn:
  - uit de openbare registers, dan wel
  - uit de feitelijke situatie.

#### **Artikel 8: risico-overgang**

1. De onroerende zaak komt voor risico van koper zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in dit laatste geval gaat het risico over op de koper op de dag van vervroegde ingebruikneming.
2. Indien het registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de koper geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied maar in ieder geval vóór de in artikel 2 genoemde datum van levering koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal leveren: het registergoed in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs- alle rechten, welke verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden.

#### **Artikel 9: garantstelling**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 6 en 7, het volgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het registergoed;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten of omstandigheden die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6 lid 5 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. het registergoed geheel vrij van huur of pacht wordt overgedragen en ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur of pacht en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik zal zijn, leeg en ontruimd en ingevorderd. Het registergoed zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- d. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- f. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

## Hoofdstuk 3

### Voorwaarden verkoop

#### Artikel 10: situering begrenzing

1. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door de gemeente, zowel op tekening als ter plaatse, worden aangegeven.
2. De gemeente zet, conform de verleende omgevingsvergunning, de rooilijn uit en verstrekt deze tevens op tekening aan de koper.
3. De verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.

#### Artikel 11: over/ondermaat

Indien na kadastrale opmeting de grootte van het registergoed meer of minder blijkt te bedragen dan in de overeenkomst is aangegeven zal er geen verrekening plaatsvinden.

#### Artikel 12: milieukundig bodemonderzoek

1. In opdracht van de verkoper is een vooronderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd. Eventueel is naar aanleiding van dit onderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De locatie wordt op grond van deze onderzoeken geschikt geacht voor de bestemming wonen. Koper kan voor notariële overdracht het bodemonderzoek inzien.
2. Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat na het verrichten van het bodemonderzoek zoals bedoeld onder 1 enige bodemverontreiniging is veroorzaakt die strekt ten nadele van het normale gebruik door de verkoper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed dan wel het nemen van andere maatregelen.
3. De verkoper verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging, niets anders bekend is dan het vermelde in lid 1 bedoelde onderzoeksrapport(en).
4. Onder voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in deze overeenkomst niet verstaan: funderingsrestanten puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
5. De verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ná de ingebruikneming van de grond ingevloeide of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.

#### Artikel 13: gedoogplicht

1. De koper is verplicht te dulden dat boven, in of op de onroerende zaak al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen – zoals palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingbordjes of leidingen – zal worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden, hersteld en vervangen.
2. De koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, in stand te laten.
3. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de in lid 1 bedoelde zaken, welke de gemeente dan wel de eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten.

4. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de in lid 1 genoemde zaken, die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vervangen van de in lid 1 bedoelde zaken, zal door en voor rekening van de gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt worden hersteld.

#### **Artikel 14: kapverbod**

Indien zich op de onroerende zaak één of meer bomen bevinden, dient koper deze in stand te houden en mogen deze niet worden geveld, tenzij het college conform de daarvoor geldende verordening(en) een omgevingsvergunning heeft verleend. Tevens dient voldaan te zijn aan de Beleidsnotitie Uitwegen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De kosten voor het voldoen aan deze beleidsnotitie zijn voor rekening van de koper.

#### **Artikel 15: instandhouding/buitenopslag**

1. Het verkochte moet gedurende de tijd dat het braak ligt, vrij van onkruid worden gehouden en mag niet als stortplaats van vuil en/of als opslagplaats worden gebruikt. Deze bepaling geldt voor de koper na het moment van het passeren van de akte.
2. De koper is verplicht het verkochte en hetgeen daarop gebouwd is in zodanige, met name technische, staat te houden dat deze aan de in de koopovereenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze beantwoorden. Daartoe dient de koper het verkochte en hetgeen daarop gebouwd is in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig hetgeen gebouwd is tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
3. De koper is verplicht over te gaan tot gehele of gedeeltelijke herbouw van hetgeen op het verkochte is gebouwd indien deze door welke oorzaak dan ook is teniet gegaan.
4. Vanuit het Bouwbesluit artikel 5.1.1 'Staat van onderhoud van open erven en terreinen':
  - 4.1. Open erven en terreinen moeten zich in een, in verband met hun bestemming, voldoende staat van onderhoud bevinden.
  - 4.2. Open erven en terreinen mogen geen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid, noch nog nadeel voor de gezondheid van of hinder voor de gebruikers of anderen, ten gevolge van:
    - a. drassigheid;
    - b. stank;
    - c. verontreiniging;
    - d. aanwezigheid van schadelijk of hinderlijk gedierte;
    - e. aanwezigheid van begroeiing.

## **Hoofdstuk 4**

### Voorwaarden bebouwing

#### **Artikel 16: bouwrijpe staat**

Het registergoed wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Onder bouwrijpe staat wordt in ieder geval verstaan datgene wat in artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting staat en de daarbij behorende jurisprudentie. In de koopovereenkomst worden hiervoor specifieke bepalingen opgenomen.

#### **Artikel 17: afvoeren bouwafval**

Koper is verplicht bouw- en ander afval, waarvan hij zich tijdens de bouw van de in de overeenkomst omschreven woning wenst te ontdoen, op te slaan/te deponeren in één of meer op het registergoed te

plaatsen afvalcontainers en de inhoud daarvan op legale wijze af te (doen) voeren. Indien bedoelde bebouwing door een door koper in te schakelen aannemer of andere derde wordt gerealiseerd, is hij gehouden omschreven verplichting aan de aannemer cum annexis op te leggen.

#### **Artikel 18: bouwplicht**

1. De koper verplicht zich het registergoed te bebouwen met een in de koopovereenkomst omschreven woning en de bouw van de woning te doen plaatsvinden overeenkomstig het door hem in te dienen/ingediende en door het gemeentebestuur goed te keuren/goedgekeurde bouwplan.
2. Het door of vanwege koper in te dienen bouwplan dient te voldoen aan de bepalingen van het bestemmingsplan waarin het registergoed is gelegen alsmede aan de daarbij behorende voorschriften, de Bouwverordening, het Bouwbesluit en de indien en voor zover van toepassing de welstandsbepalingen.
3. De koper verplicht zich met de voormelde bouw een aanvang te nemen binnen zes maanden na de datum van het besluit. Mocht evenwel op bedoelde datum op grond van welke wettelijke regeling ook, nog geen omgevingsvergunning verleend mogen worden, dan dient met de bouw een aanvang te worden gemaakt binnen 6 maanden na de datum waarop deze omgevingsvergunning wordt verleend.
4. Teneinde een spoedige afgifte van de vereiste omgevingsvergunning mogelijk te kunnen maken, zal de koper binnen een termijn van twee maanden na de datum van het collegebesluit van de koopovereenkomst zorgdragen voor de indiening bij burgemeester en wethouders van een complete aanvraag met alle bijbehorende bescheiden, geheel ingericht volgens en voldoende aan de daarvoor geldende voorschriften en ook verder al datgene verrichten wat van zijn kant nodig is voor het kunnen verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning.

#### **Artikel 19: gebruik, doorverkoopbeding en voorkeursrecht van koop**

1. Koper verbindt zich de op het registergoed te bouwen woning gedurende minimaal drie aaneengesloten jaren, te rekenen vanaf de datum van eerste bewoning, zelf te gaan bewonen. Koper en zijn rechtsopvolger(s) mogen op verbeurte aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam van een onmiddellijk -zonder rechterlijke tussenkomst- opeisbare boete van € 50.000.00, (zegge: vijftigduizend euro) het registergoed en de daarop te bouwen woning gedurende drie jaren, eveneens te rekenen vanaf de datum van eerste bewoning, niet geheel of gedeeltelijk vervreemden of daarop een zakelijk recht vestigen of aan een derde in gebruik geven. Het college is in gevallen van hardheid, zulks te hunner beoordeling, bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in dit lid dan wel de hierin genoemde termijnen te verkorten, onder eventueel alsdan door hen te stellen voorwaarden.
2. In het geval dat de koper, vóór dat met de bouw van de woning is begonnen of vóór dat de bouw van de woning is voltooid, het van de verkoper in eigendom verkregen registergoed met de daarop (eventueel) in aanbouw zijnde woning in eigendom of zakelijk recht wenst over te dragen, is hij gehouden dit goed aan de verkoper als eerste gegadigde bij aangetekende brief aan te bieden voor wat de grond betreft tegen dezelfde prijs en onder dezelfde bedingen als waarvoor en waaronder hij het perceel grond van de verkoper kocht en voor wat betreft de opstallen tegen een door drie in onderling overleg te benoemen deskundigen vast te stellen prijs. Ingeval van geschil omtrent de benoeming van de deskundigen zal die geschieden door de daarvoor bevoegde rechter. Tevens is de boetebepaling van artikel 3 aan de orde en is daarom aan de gemeente een boete van 10% van de eerdere koopsom plus alle verschuldigde belastingen verschuldigd.

3. De koper is verplicht het aanbod gedurende drie maanden na ontvangst daarvan door de verkoper gestand te doen. Het college zal vóór afloop van bedoelde termijn aan de koper schriftelijk, bij aangetekende brief, mededelen of zij al dan niet voornemens zijn tot (terug)koop te besluiten.
4. Indien het college bericht dat zij geen voorstel tot (terug)koop zullen doen, is het de koper toegestaan het registergoed aan een derde te verkopen evenwel slechts tegen dezelfde koopsom als waarvoor hij het van de verkoper heeft gekocht, verhoogd met de daarop gevallen overdrachtskosten. Zolang het registergoed niet ten genoegen van burgemeester en wethouders is bebouwd, geldt deze bepaling ook bij eventuele volgende verkopen. Indien medewerking wordt verleend aan doorverkoop aan een derde dient het bepaalde in lid 1 van dit artikel aan de derde koper als voorwaarde te worden opgelegd.

#### **Artikel 20: rioolstelsel**

1. De koper dient een overeenkomst voor aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel te sluiten, ten behoeve van de op het verkochte te realiseren bebouwing, op/in eigen terrein.
2. Indien er een drainagestelsel aanwezig is kan de koper een verzoek bij de gemeente indienen om hierop aan te sluiten. Drainageleidingen mogen niet op de riolering aangesloten worden. Hierbij moet voldaan worden aan de bouwverordening.
3. Kosten van de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zijn voor rekening van de koper.

#### **Artikel 21: openbare nuts- en telecommunicatievoorzieningen**

Voor de aansluiting op de openbare nuts- en telecommunicatievoorzieningen, waaronder aansluiting op het Centraal Antenne Systeem dient de koper zelf contact op te nemen met de betreffende instantie.

De koper en de gemeente dienen zich te houden aan de voorwaarden die door de diverse instanties zijn geformuleerd met betrekking tot de kabel- en leidingwerkzaamheden op het verkochte en de aansluitingen hiervan op de in openbare grond gelegen hoofdkabels en hoofdleidingen.

De koper dient, voor wat betreft de kosten voor de genoemde voorzieningen rekening te houden met het feit dat, indien hij extra voorzieningen wenst in afwijking van het door het betreffende bedrijf genoemde standaardvermogen respectievelijk van de met de gemeente gemaakte afspraken, alle kosten daarmee verband houdende voor rekening van koper zijn.

## **Hoofdstuk 5**

### **Slot bepalingen**

#### **Artikel 22: kwalitatieve verplichtingen**

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bevatten verplichtingen om te dulden of niet te doen als bedoeld in 6:252 van Burgerlijk Wetboek. Deze blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. De verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

#### **Artikel 23: kettingbeding en boetebeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (vijftigduizend euro)

ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **Artikel 24: hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

1. Indien het verkochte aan meer dan een (rechts)persoon wordt aangeboden of behoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot het verkochte jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot het verkochte krachtens de koopovereenkomst verschuldigde bedragen.
2. De ten laste van koper en eventueel meerdere opvolgende verkrijg(st)er(s) komende verplichtingen zijn tegenover de gemeente ondeelbaar.

#### **Artikel 25: ontbindende voorwaarden**

1. De koopovereenkomst waar deze algemene voorwaarden op van toepassing zijn kan door koper, zonder rechtelijke tussenkomst, worden ontbonden indien:

koper niet uiterlijk op de datum van levering van het registergoed een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het bij deze gekochte, en -indien van toepassing- de nationale hypotheek garantie ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) niet voor dat tijdstip is verleend. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper tenminste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.

2. De koopovereenkomst waar deze algemene voorwaarden op van toepassing zijn kan door verkoper, zonder rechtelijke tussenkomst, worden ontbonden indien:
  - a. koper tekort komt in de nakoming van één of meer van de in de koopovereenkomst of van toepassing verklaarde algemene voorwaarden opgenomen verplichtingen.
  - b. koper voor de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
3. Daar waar in de overeenkomst of in deze algemene voorwaarden sprake is van ontbinding van de overeenkomst, geschiedt deze door een aangetekend verstuurd schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarden beroept aan de wederpartij.

#### **Artikel 26: boetebepaling**

1. Bij niet nakoming van enige verplichtingen, voortvloeiende uit de koopovereenkomst of de van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na behoorlijk ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.
2. De boete genoemd in lid 1 bedraagt € 50,00 (vijftig euro) voor elke dag gedurende welke de overtreding duurt c.q. voortduurt. Hier is geen maximum termijn aan verbonden.



3. Onverminderd het gestelde in de vorige leden behoudt de gemeente het recht om bij iedere tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, alsnog nakoming te vorderen dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen dan wel de overeenkomst te ontbinden.

**Artikel 27: geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die, welke slechts door de gemeente of koper als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij terzake van die geschillen Arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut is overeengekomen.

**Artikel 28: Termijnen**

Op de in deze algemene voorwaarden en in de koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**Artikel 29: domicilie**

Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de aan te wijzen notaris.